N°01 - 2025

Bulletin d'information IMMO PLACEMENT

1ER TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1ER AVRIL AU 30 JUIN 2025

À la une chez ATLAND Voisin

Fiscalité : le relevé des revenus 2024 à déclarer en 2025 est disponible depuis le 17 avril

Chers associés,

J'ai le plaisir de co-écrire ce bulletin trimestriel « nouvelle formule » avec Martin Jacquesson, dont j'avais annoncé l'arrivée en qualité de Directeur général délégué. Nous œuvrons depuis janvier pour organiser une passation qui interviendra en juillet prochain. La gestion de l'épargne est un sujet de long terme, où la transmission trouve toute sa place. Martin et moi partageons la même vision de la responsabilité d'un dirigeant de société de gestion. L'année 2025 et les suivantes vous permettront d'en juger par vous-même.

Sur une note plus personnelle, je tiens à exprimer la satisfaction que m'ont procurée les dix années passées à la tête d'ATLAND Voisin, au service de nos clients, aux côtés de nos partenaires, et à la tête des équipes basées à Dijon, Paris, Nice, Toulouse, Rennes, Lille, La Rochelle, Reims, Lyon ; et à Barcelone et Francfort.

Venons-en à la situation de votre SCPI, et plus particulièrement à ses perspectives 2025 : Immo Placement affiche un taux de rendement interne sur 10 ans 2024 de 5,46% et devrait distribuer un revenu 2025 stable par rapport à 2024 soit 52€ par part (objectif non garanti) ; ce qui correspondrait à un taux de distribution prévisionnel supérieur à 6,10% sur la base du prix moyen de la part constaté en 2024.

Une prévision de performance qui reflète ses qualités fondamentales : régularité de ses distributions, importance des réserves, et une valeur de reconstitution significativement supérieure au prix moyen acquéreur constaté en 2024 sur le marché secondaire.

Dans l'immédiat, le prix moyen constaté au premier trimestre 2025 avoisine les 815€ par part, un prix d'acquisition décoté de 17,6% par rapport à la valeur de reconstitution au 31/12/2024 (958,75€ par part). Ce profil crée, selon nous, un point d'entrée attractif qui est de nature à soutenir le prix de part en 2025. Il convient toutefois de rappeler que l'investissement en part de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, le capital n'étant pas garanti. En effet le prix de part sur le marché secondaire est fonction de l'offre et de la demande, qui peuvent fluctuer à la hausse et à la baisse.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Martin JACQUESSON
Directeur Général Délégué ATLAND Voisin

Distribution des revenus

JUILLET 2025
Date de la prochaine distribution

T4	Distribution fin janvier 2026
T3	Distribution fin octobre 2025
T2	Distribution fin juillet 2025
T1	11,40 €

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Le revenu du 1er trimestre 2025 est issu des loyers perçus de la SCPI. La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

Les chiffres clés du trimestre au 31/03/2025

282 M€
CAPITALISATION

6 500
ASSOCIÉS

253
ACTIFS

420
LOCATAIRES

800 €/part
DERNIER PRIX ACQUÉREUR (AU 14/03/2025)

93,14 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

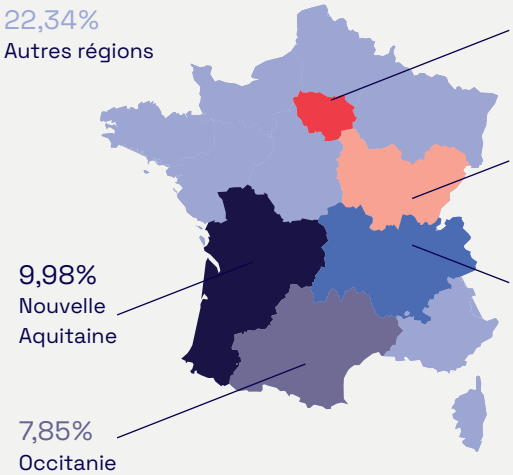
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 31/03/2025

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)*

- 49,74% Bureaux
- 40,59% Commerces
- 4,92% Locaux d'activités
- 4,75% Santé / Education

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Activité locative du trimestre

LES ENTRÉES

12
LOCATAIRES
AU TOTAL

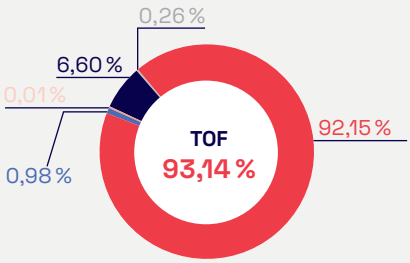
LES 5 ENTRÉES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
BRON (69) 2/4 avenue du Général Chambonnet	BEUMER GROUP France	01/01/2025	Bureaux
LYON (69) 103 avenue Maréchal de Saxe "LE MARECHAL"	ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS	01/01/2025	Bureaux
NANTES (44) 46/48 boulevard Einstein	EXPERTISES GALTIER	01/01/2025	Bureaux
MERIGNAC (33) avenue de Magudas "HELIOPOLIS" Bâtiment B3	MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE	03/02/2025	Bureaux
QUETIGNY (21) 12 rue du Golf "BIRDIE"	LA CROIX ROUGE FRANCAISE	01/03/2025	Bureaux

LES SORTIES

5
LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
DIJON (21) 14 B rue Pierre de Coubertin	OPCOMMERCE	31/12/2024	Bureaux
DIJON (21) 3/5 Place de la Libération	LA POSTE	31/12/2024	Bureaux
VILLENAVE D'ORNON (33) 2 rue Pablo Neruda "CENTRAL PARK"	UFIFRANCE PATRIMOINE	31/12/2024	Bureaux
BESANCON (25) ECOLE VALENTIN 8/10 rue de Franche Comté	LA BOUTIQUE DES GROUPES	31/01/2025	Bureaux
REZE (44) 4 rue Jack London	BERRYWORLD FRANCE	28/02/2025	Bureaux

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*
(TOF)



TOF

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

*Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

6 325 371 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 1ER TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
Pas d'acquisition au 1er trimestre 2025					

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
VILLEURBANNE (69) Immeuble LE CALLISTO 67 Rue Jean Jaurès	Messieurs TOUATI & FAYOLLE	Commerces	230 m²	266 750 €	100 %
NANTES (44) Espace Newton 46-48 Boulevard Einstein	KOPS RESTAURANT SAVEURS	Commerces	146 m²	380 000 €	100 %
TOTAL	2		376 m²	646 750 €	

Marché secondaire / Confrontations du trimestre

Période	Prix Acquéreur	Prix d'execution net vendeur	Nombre de part offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Totale		
SOLDE AU 31/12/2024								798
15/01/2025	830,00€	755,92€	207	1492	296	1403	522	881
14/02/2025	800,00€	728,60€	676	881	0	1557	276	1281
14/03/2025	800,00€	728,60€	440	1281	284	1437	249	1188
TOTAL 1er trimestre			1 323		580		1 047	
SOLDE AU 31/03/2025								1 188

Zoom sur le marché secondaire

Le prix de part d'Immo Placement est fixé sur le marché secondaire, où se rencontrent l'offre et la demande de parts.

Le prix moyen constaté au premier trimestre 2025 avoisine les 815€ par part, un prix d'acquisition décoté de 17,6% par rapport à la valeur de reconstitution au 31/12/2024 (958,75€ par part).

Ce profil crée, selon nous, un point d'entrée attractif qui est de nature à soutenir le prix de part en 2025. Il convient toutefois de rappeler que l'investissement en part de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, le capital n'étant pas garanti et que la société de gestion ne garanti pas la revente des parts. En effet le prix de part sur le marché secondaire est fonction de l'offre et de la demande, qui peuvent fluctuer à la hausse et à la baisse.

Revenus 2025

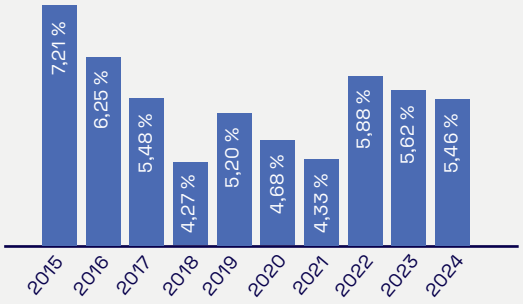
Période	Date de distribution	Montant 2025 (par part)	Rappel 2024 (par part)
1er trimestre	23/04/2025	11,40€	11,40€
2ème trimestre	Entre le 20 et le 25 juillet 2025		11,40€
3ème trimestre	Entre le 20 et le 25 octobre 2025		11,40€
4ème trimestre	Fin janvier 2026		17,80€ dont 6,40€ de solde*
TOTAL			52,00€

* Calculé au prorata temporis

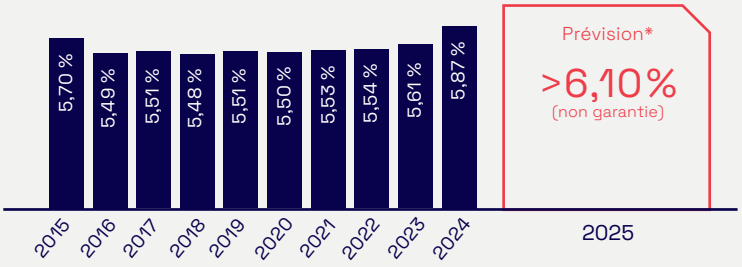
Le revenu du 1er trimestre 2025 est issu des loyers perçus de la SCPI .
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse

Évolution des performances

TAUX DE RENDEMENT INTERNET SUR 10 ANS



TAUX DE DISTRIBUTION



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*La prévision (non garantie) de taux de distribution est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Elle ne constitue pas un indicateur fiable de performance future et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la parta en vigueur au 1er janvier de l'année N-1

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 31/03/2024	353 030	107 674 150€	303 605 800€
Au 30/06/2024	353 030	107 674 150€	298 310 350€
Au 30/09/2024	353 030	107 674 150€	294 780 050€
Au 31/12/2024	353 030	107 674 150€	285 954 300€
Au 31/03/2025	353 030	107 674 150€	282 424 000€

Notre vision des marchés immobiliers

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France amorce une stabilisation, après deux années de fortes baisses des montants investis[1] . Mais cette stabilisation s'accompagne d'une reconfiguration en profondeur des montants investis : les bureaux en Île-de-France enregistrent une baisse de 32%, les bureaux en régions affichent -26%, quand les commerces sont quasiment stables (-3%), et que l'hôtellerie et la logistique enregistrent respectivement des hausses de +14% et +29% [2].

Ces chiffres confortent le positionnement d'Immo Placement, orienté vers les régions françaises, et vers la diversification sectorielle. La sélectivité reste de mise mais les régions continuent d'offrir des opportunités. Les volumes reflètent la bonne tenue des marchés locaux, tels que mesurés par exemple par les taux de remplissage de 94,6% des bureaux[3] et de 92,76% des retail park[4] ; ce qui soutient les valeurs locatives et les valeurs d'expertises.

[1] Source : de 29,7 mds€ en 2022, à 15 mds € en 2023, et 14 mds € en 2024. BNPPRE, présentation « Club Privilège », décembre 2024
[2] Source : BNPPRE, présentation « Club Privilège », décembre 2024
[3] Source : CBRE « France Bureaux Régions 12 villes Figures T4 2024 »
[4] Source : CoData, Retail Digest France 2025

Le profil

	31/12/2023	31/12/2024
Capitalisation	307 M€	286 M€
Endettement	54 M€	51 M€
Taux d'endettement	17,3%	17,9%
Ratio dettes et autres engagements	15,9%	15,6%
Nombre d'associés	6 538	6 505
Taux de rendement interne à 10 ans(1)	5,62%	5,46%
Taux de distribution(2)	5,61%	5,87%
Nombre d'actifs	260	254
Nombre de baux	480	462
Valeur vénale*	975,27€	ND**
Valeur de réalisation*	814,69€	789,45€**
Valeur de reconstitution*	989,29€	958,75€**
Prix moyen acquéreur*	884,75€	842,26€
Variation du prix moyen	-0,51%	-4,80%
Résultat*	50,64€	52,89€
Distribution*	49,92€	52,00€
Valeur IFI (résidents de France)*	764,72€	715,82 €
Valeur IFI (résidents hors France)*	764,72€	715,82 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part
** Les données au 31/12/2024 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2025

TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N-1

Situation et perspective

Immo Placement devrait distribuer un revenu 2025 stable par rapport à 2024 soit 52€ par part (objectif non garanti) ; ce qui correspondrait à un taux de distribution prévisionnel supérieur à 6,10% sur la base du prix moyen de la part constaté en 2024.

Une prévision de performance qui reflète ses qualités fondamentales : régularité de ses distributions, importance des réserves, et une valeur de reconstitution significativement supérieure au prix moyen acquéreur constaté en 2024 sur le marché secondaire.

Précisons que la valeur de reconstitution s'établissait à 958,75€ par part au 31/12/2024, par rapport à un prix moyen acquéreur de 842,26€ par part sur 2024 (soit une décote favorable aux souscripteurs de 13,8%). Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Locaux loués à Filab - vue de l'actif acquis en mars 2024 et livré en octobre de la même année - Longvic (21)

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Conditions d'entrée ou de sortie via le marché secondaire

MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet www.atland-voisin.com. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 15 du mois à 12h ou le dernier jour ouvrable précédent. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

ACHAT

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum. Leur inscription est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

VENTE

Cession sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion ne perçoit pas de rémunération. Les parties doivent toutefois prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5%, l'impôt sur la plus-value éventuelle, ainsi que la signification de la cession à la Société de Gestion.

Cession avec intervention de la Société de Gestion

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété. Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les frais de transaction sont les suivants :

- Droits d'enregistrement : 5%
- Commission de cession perçue par la Société de Gestion : 4,80% TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01/01/2014)
- Impôt sur la plus-value éventuelle

Fiscalité

(personnes physiques résidant en France)

REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,20% depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% auquel il faut ajouter 17,20% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30%. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

PENSEZ À LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES : ATLAND VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par ATLAND VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

EN CAS DE CHANGEMENT de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet «Mon Compte».

ÉCHÉANCIER 2025, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

Votre sécurité : prenez garde aux tentatives de fraude

Des tentatives de fraude à la souscription sont régulièrement signalées à l'Autorité des Marchés Financiers ; cette dernière attire régulièrement l'attention des épargnants, des sociétés de gestion, et des professionnels du patrimoine sur les risques d'escroquerie. Les acteurs malveillants cherchent à tromper les épargnants pour subtiliser leur argent.

Consultez notre guide pour éviter les pièges sur notre site :

www.atland-voisin.com

ATLAND VOISIN
03 80 59 90 91
contact@atland-voisin.com
www.atland-voisin.com

15 Place Grangier, BP 62686
21026 DIJON CEDEX
RCS / DIJON 310 057 625
AGRÉMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2025
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,39 Milliards d'€ (3 389 357 740 €)

PEFC 10-31-3358 Certifié PEFC pefc-france.org

ème

acteur du marché
des SCPI en 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3ème sur le marché des SCPI en 2024, avec 384M€ de collecte brute sur l'année.

(Source : Statistiques du marché - ASPIM, fevrier 2025)

ATLAND
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026
Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com

FSC www.fsc.org
RECYCLÉ
Papier fait à partir de matériaux recyclés
FSC® C019656